**Индивидуальному предпринимателю**

**«Центр Казахстанской Недвижимости»**

**гр. …………….**

ИИН 7…………

г. Алматы, Бостандыкский р-н, ул. …………., 177 Б.

г. Алматы, ул. ……….., д. 72, кв. 37.

тел: +7 701 …………

**от гражданки: .........**

ИИН ...........

+7 701 ...............

**Представитель по доверенности:**

ТОО «Юридическая компания Закон и Право» в лице Генерального директора

Саржанова Галымжана Турлыбековича

БИН 190240029071

г. Алматы, пр. Абылай Хана, д. 79, офис 304.

info@zakonpravo.kz / [www.zakonpravo.kz](http://www.zakonpravo.kz)

+ 7 727 978 5755; +7 708 578 5758.

**ДОСУДЕБНАЯ ПРЕТЕНЗИЯ**

 22 января 2019 года между ............... (дале Покупатель) и Вами гр.…………..(далее Продавец) было заключено гражданско-правовое соглашение в порядке статей 150–151 (Сделки, совершенные под условием, Форма сделки) ГК РК, Договор о задатке (далее Договор)

 Согласно условиям пункта 1,2,3 Договора Покупатель передал, а Продавец получил задаток в размере 1 136 340 тенге в целях обеспечения заключения Договора купли-продажи на квартиру состоящею из 3-х жилых комнат расположенной по адресу г. Алматы, Бастандыкский район, мкр. ………….., преулок-…, участок №…., 2-е пятно, 2-этаж, с общей площадью 151 квадратных метров, где стороны пришли к соглашению что продажная стоимость объекта по Договору купли продажи составит 65 907 720 тенге в эквиваленте 174 000 долларов США. Договор купли-продажи должен быть заключен не позднее 22 мая 2019 года со дня подписания настоящего договора.

 На сегодняшний день Вами не исполнены свои обязательства по Договору о задатке от 22 января 2019 года где Вами были получены обязательства предусмотренной в п. 5 Договора где указанно «После подписания настоящего Договора, Продавец обязуется подготовить в срок, предусмотренный п. 3 настоящего Договора документы, необходимые для заключения и регистрации Покупателем договора купли-продажи, более того, обеспечить отсутствие обременений на Объект, а также получить разрешения и/или полномочия на совершение Договора купли-продажи от всех собственников и третьих лиц, чьи интересы могут быть затронуты при продаже Объекта настоящего Договора» - Однако мы видим только нарушение Договорных обязательств тогда как в статье 272 ГК РК «Надлежащее исполнение обязательства» оговорено Обязательство должно исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями законодательства.

Хотелось бы Вам напомнить в п. 6 Договора предусмотрено: В случае, если в течение срока, указанного в п. 3 настоящего Договора, выяснится, что у Продавца отсутствует или ограничено право собственности на Объект, которое препятствует заключению договора купли-продажи Объекта с Покупателем, а равно если до заключения договора купли-продажи Объекта Продавец откажется от продажи Объекта, или изменит его договорную стоимость, или продаст Объект третьим лицам, то Продавец обязуется уплатить Покупателю двойную сумму задатка согласно п.2. статье 338 ГК РК по первому требованию Покупателя.

Статья 338. ГК РК «Последствия прекращения и неисполнения обязательства, обеспеченного задатком» оговаривает Если за неисполнение обязательства ответственна сторона, получившая задаток, она обязана уплатить другой стороне двойную сумму задатка. Сверх того, сторона, ответственная за неисполнение обязательства, обязана возместить другой стороне убытки с учетом суммы задатка, поскольку в договоре не предусмотрено иное».

На сегодняшний день Вами не исполняются свои обязательства, кроме того, с май месяца 2019 года уже прошло 8 месяцев и по сей день мы не получили никакого мотивированного письма об отсрочке сдаче строительного объекта и/или о других уважительных причин соответственно мы считаем Продавец одностороннем порядке отказался исполнять свои обязательства и не желает как-то урегулировать Договорные отношения.

На основании вышеизложенных доводов считаем, что были нарушен условия договора по Договору о задатке, а именно несвоевременного заключения Договора купли-продажи на квартиру состоящею из 3-х жилых комнат расположенной по адресу г. Алматы, Бостандыкский район, мкр. ……………, д. переулок-5, участок №1, 2-е пятно, 2-этаж, с общей площадью 151 квадратных метров.

 Под нарушением обязательства понимается его неисполнение либо исполнение ненадлежащим образом (несвоевременное, с недостатками товаров и работ, с нарушением других условий, определенных содержанием обязательства) - ненадлежащее исполнение часть 1 статьи 349 ГК РК), что не допустимо согласно статье 272 ГК РК.

Тем самым Вы причинили Покупателю и его семье реальный материальный и моральный вред.

В данных обстоятельствах требуем от Вас скорейшего возвращения суммы задатка в двойном размере, а именно денежные средства в сумме 2 272 680 тенге, а также понесенные убытки Покупателем в сумме 727 320 тенге.

Итого задолженность Продавца перед Покупателем составило сумма в размере 3 000 000 тенге.

 В связи с неисполнением Вами обязательств у нас создается мнение, что Ваши действия направлены на завладение имуществом путем обмана и злоупотребления доверием Покупателя.

Предлагаем Вам добровольно возвратить денежные средства в сумме 3 000 000 тенге Покупателю в срок до 31 января 2020 года. В случае если Вы не возвратите денежные средства в указанный срок, оставляем за собой право обращения по данному вопросу в суд. А также о взыскании суммы материального (убытки и неустойка, статья 351 ГК РК) и морального вреда и/или обратиться в другие компетентные органы.

  В соответствии норм [ст.ст. 152](http://online.zakon.kz/Document/?link_id=1004798630) и [279](http://online.zakon.kz/Document/?link_id=1004796212) ГПК РК и ст. 402 ГК РК, предусматривающие, что судья возвращает исковое заявление, а суд оставляет исковое заявление без рассмотрения, если истцом не соблюден досудебный порядок, установленный законодательством для данной категории дел, обязательный порядок предварительного досудебного разрешения спора и возможность этого порядка не утрачена и сохранены.

Поскольку этот порядок ни одним из нормативных актов РК не запрещен, надеемся, что наше дальнейшее сотрудничество с Вами будет продолжится на взаимовыгодных и взаимоприемлемых условиях.

**С уважением,**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ **..............**

«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2020 год

Согласно ст. 17 Закона РК «О порядке рассмотрения обращений физических и юридических лиц», Нарушение законодательства Республики Казахстан о порядке рассмотрения обращений физических и юридических лиц влечет ответственность в соответствии с законами Республики Казахстан.